

# Enquête publique : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GAREOULT

## II / Conclusions et avis motivé de la commissaire-enquêteur



### GAREOULT (83136) Projet de révision générale du PLU

Arrêté municipal de la commune de Gareoult en date du 6 juin  
2023,  
Ouverture d'enquête du 26 juin au 28 juillet 2023  
33 jours consécutifs

Commissaire-enquêteur :  
**Madame Anne-Sophie PHILIP**



# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR

## BILAN DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR, SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commissaire-enquêteur a constaté, à son sens, que les obligations légales relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont été respectées notamment en ce qui concerne :

- ✓ La production d'un dossier d'enquête conforme aux dispositions légales,
- ✓ La production d'un dossier d'enquête clair, complet, suffisamment explicite et détaillé pour permettre au public d'appréhender le projet et ses enjeux,
- ✓ Les formalités de publicité et de l'avis d'enquête ont été effectuées dans les conditions fixées par l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique,
- ✓ Les permanences ont été tenues aux jours et heures suivant les prescriptions dudit arrêté municipal de manière à assurer l'information complète du public,
- ✓ Le registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, notamment en mairie de Garéoult ou sur le site internet dédié, et ce en respect dudit arrêté municipal.

## BILAN DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR, SUR LA CONCERTATION ET L'INFORMATION DU PUBLIC

La commissaire-enquêteur a constaté que :

- ✓ L'information du public a été satisfaisante et suffisante.

En effet, pour rappel, savoir :

- L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé notamment en mairie de Garéoult, ainsi que sur le site internet dédié,
- Le même avis a été affiché à divers autres endroits ad hoc de la commune accueillant généralement ce type d'avis,
- Les insertions successives dans la presse ont bien été effectuées en temps et en heure.

Des faits ci-dessus explicités, toutes personnes souhaitant disposer d'informations sur ledit projet envisagé, a eu la possibilité d'y accéder.

- ✓ L'intérêt du public pour ladite enquête s'est manifesté notamment par le nombre de visites important sur la site dédié avec 751 visites. La participation effective du public a quant à elle été relativement faible avec seulement 22 personnes différentes ayant exprimé un avis.

Pour rappel, savoir :

- Dossier et registre papier ont été tenus à la disposition du public durant toute la période d'enquête publique au siège de l'enquête, en mairie de Garéoult,
- Dossier et « registre » dématérialisés ont été tenus à la disposition du public durant toute la période d'enquête publique sur le site internet dédié,
- Les permanences au siège de l'enquête publique ont été assurées en totalité par la commissaire-enquêteur,
- La totalité des courriers/plis, remis en mairie de Garéoult ou en main propre à la commissaire-enquêteur, a été intégrée audit registre papier.



**Il y a donc lieu de considérer, à notre sens,**

- **Que cette enquête publique s'est déroulée en conformité :**
  - avec les dispositions de l'arrêté municipal du 6 juin 2023,
  - ainsi qu'avec le cadre juridique de l'enquête.
- **Que le public a été correctement informé dudit projet et qu'il a bien été invité à se manifester pendant toute la durée de l'enquête.**

**BILAN GLOBAL DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR, SUR LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE**

---

Ma conclusion personnelle, ci-après, sera fondée sur la théorie du bilan consistant à comparer les éléments positifs et négatifs du futur projet soumis à enquête publique qu'il m'a été permise de relever, afin notamment de mesurer le plus objectivement possible l'opportunité dudit projet.

- ❖ Les éléments positifs du projet de révision générale dudit PLU sont à mon sens :
  - Ledit projet a été réalisé de bout en bout avec, selon moi, trois lignes directrices majeures et non équivoques : la préservation de la qualité de vie à Garéoult, la préservation du caractère rural de la commune ainsi que le respect de l'environnement,
  - Ledit projet assume clairement sa vision de et pour la commune,
  - Ledit projet réussit à stopper l'expansion démographique qui s'est produite il y a de cela quelques années et à laquelle les infrastructures publiques de la commune peuvent avoir du mal encore aujourd'hui à répondre,
  - Ledit projet semble en adéquation avec l'image et la vie actuelle des habitants de Garéoult. Il n'y a pas de virage à 180° qui est pris par le porteur du projet. Il est dans une forme de continuité avec seulement quelques ajustements/recadrages,
  - Ledit projet a en outre une vision sur le moyen et long terme pour la commune : « préservation » au sens large du terme d'une petite commune rurale du Var.
- ❖ Les éléments négatifs du projet de révision générale dudit PLU sont à mon sens :
  - Projet qui, du fait de la volonté de limitation de l'expansion démographique de la commune, entache le droit de propriété individuel avec dans les faits une limitation parfois importante voire une interdiction de construire.
  - Projet comportant un espace qui interpelle : la zone 2AUa quartier Les Cros située à l'entrée de la commune. Zone qui certes n'est pas encore ouverte à l'urbanisation mais qui, du fait de sa superficie importante et de certaines futures constructions acceptées, surprend et dénote.
- ❖ Un regret :
  - La concomitance entre le projet de révision générale du PLU de la commune de Garéoult et le projet d'adoption du PPRI : Le premier pouvant sembler intégrer une partie des éléments du second.  
Mais comme faire autrement ? Là encore une difficulté à mon sens insoluble : ne pas anticiper les risques de demain serait à mon avis « une erreur » – Trop anticiper un document non encore arrêté peut aussi être perçu comme « une erreur ».

De cette analyse,

- ✓ Je considère que la somme des éléments positifs est supérieure à celle des éléments négatifs,
- ✓ Je considère qu'un élément négatif est marquant à mes yeux et fera en conséquence l'objet de réserves, malgré une balance du bilan positive.

Enfin, et à mon sens, ladite analyse démontre l'intérêt collectif de ce projet de révision.

**LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR, APRES AVOIR :**

- ✓ Rencontré et échangé notamment avec Monsieur Gérard Fabre, porteur du projet, et les différents responsables de ce dernier au sein de la mairie,
- ✓ Etudié le dossier d'enquête publique,
- ✓ Assuré 6 permanences à la mairie de Garéoult,
- ✓ Appréhendé, avec minutie, chacune des observations/avis formulés par le public et les personnes publiques associées ainsi que les réponses apportées par le porteur du projet,
- ✓ Réalisé la théorie du bilan ci-dessus explicitée concernant le projet soumis à enquête publique,

**DONNE SON AVIS SUIVANT :**

Je donne un **AVIS FAVORABLE, sous réserves**, au projet soumis à la présente enquête publique :  
**REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE GAREOULT.**

**Lesdites réserves étant au nombre de deux, savoir :**

Indépendamment du fait que pour être ouverte à une future urbanisation, la zone 2AUa quartier des Cros nécessitera une procédure de modification ou révision du PLU,

**A mon sens, il est essentiel :**

**1) D'une part, que la superficie de cedit zonage 2AUa quartier des Cros soit réduite afin d'être plus cohérente avec la taille de la commune. Une diminution de 10% de sa superficie projetée me semblant a minima requise ;**

**2) D'autre part, d'exclure d'ores et déjà dudit zonage 2AUa, en ce qui concerne la destination commerciale, toute vocation à accueillir des constructions de type « grandes surfaces », « zone commerciale » ou assimilée. Seul « le petit commerce » devrait pouvoir s'y implanter.**

En effet le premier type de commerce dénaturerait trop l'entrée de ville et serait en totale opposition avec l'esprit insufflé dans ce projet de révision générale du PLU de la commune. Il ne faudrait pas que la commune reproduise, à mon sens, des erreurs commises par d'autres.

Ceci sont mes conclusions et avis motivé, remis au porteur du projet ce jour,  
Fait en mon honneur et ma conscience, en toute indépendance et impartialité, le vendredi 18 août 2023.

Anne-Sophie PHILIP  
Commissaire-enquêteur



